

HEINOLAN KAUPUNKI

68/RAK KOMEANRINNE RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



5.3.2021

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot.....	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava	8
Jätteenkäsittelyn vaihemaakuntakaava	9
Yleiskaava	9
Ranta-asemakaava	11
Rakennusjärjestys	11
Emätilaselvitys	12
Luontoselvitys	13
Vanha rakennuskanta.....	13
Palvelut.....	13
Liikenne	13
Kaavan pohjakartta.....	13
Rakennuskiellot	13
3. Suunnittelun vaiheet.....	14
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	14
Viranomaisyhteistyö.....	14
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	14
Kaavaehdotus	14

Kaavan hyväksyminen	14
---------------------------	----

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 15

4.1. Kaavan rakenne	15
Mitoitus.....	15
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
4.2. Aluevaraukset	15
Korttelialueet	16
Maa- ja metsätalousalueet	16
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	16
Yleiskaavallinen tarkastelu	16
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
Taloudelliset vaikutukset.....	19

5. Ranta-asemakaavan toteutus 20

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	20
5.3. Toteutuksen seuranta.....	20

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake (laaditaan kaavaehdotusvaiheessa)
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Emätilaselvitys

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	5.3.2021	Valmisteluvaiheen kuuleminen
1.0	Kaavaehdotus	__.__.2021	Käsitelty Heinolan elinvoimalautakunnassa __.__.2021 § __
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	__.__.2021	Hyväksytty Heinolan kaupunginhallituksessa __.__.2021 § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

HEINOLAN KAUPUNKI

68/RAK KOM EANRINNE RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöä 111-413-3-5 Komeanrinne.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Loma-asuntojen kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____.2021 – _____.2021

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____.2021 – _____.2021

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Heinolan kaupungin Komeankylän alueella Ilmajärven länsirannalla noin 25 kilometriä Heinolan keskustan palveluista koilliseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena osoittaa vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikka suunnittelualueen kiinteistölle 111-413-3-5 Komeanrinne. Rakennuspaikan tavoitteellinen rakennusoikeus on kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mahdollistama enimmäisrakennusoikeus.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee kiinteistöä 111-413-3-5 Komeanrinne. Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 110 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 110 metriä. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 1,4 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin puustoista metsämaata. maaperä on pääosin moreenia sekä vähäisemmältä osin kallio-
maata.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakenteilla saunarakennus, jolla ei ole lain edellyttämää rakennuslupaa. Rakentaminen on ollut keskeytyksissä muutaman vuoden ajan.



Saunarakennus kiinteistöllä 111-413-3-5 Komeanrinne.



Saunarakennus kuvattuna rannan puolelta.



Suunnittelualan rantaa.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

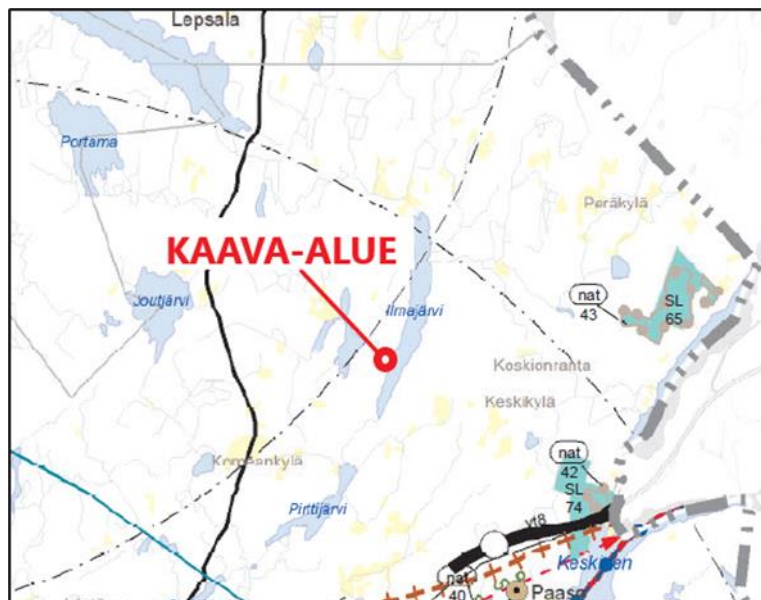
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa maakuntavaltuuston 2.12.2016 hyväksymä Päijät-Hämeen maakuntakaava 2014, joka on saanut lainvoiman 14.5.2019.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



iv

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

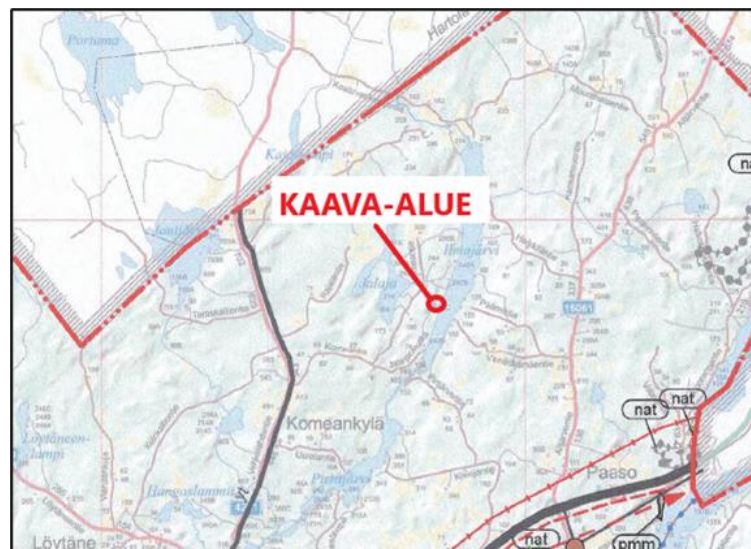
Alueelle rakentamista suunniteltaessa mahdolliset rakentamisrajoitukset tulee selvittää.

Jätteenkäsittelyalueen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 28.1.2021 Päijät-Hämeen maakuntavaltuuston kokouksessa. Vaihemaakuntakaavalla on tarkoitus ratkaista Lahden seudun jätteenkäsittelyalueen sijoittuminen. Suunnittelualueelle ei kohdistu vaihemaakuntakaavassa merkintöjä tai määräyksiä.

Suunnittelualueella on voimassa Heinolan kaupunginvaltuuston 14.4.2014 hyväksymä oikeusvaikutteinen Heinolan strateginen

yleiskaava 2035, joka on saanut lainvoiman 23.8.2016. Koko kaupunkia koskeva strateginen yleiskaava on oikeusvaikutteinen siten, että voimassa olevat osayleiskaavat säilyvät alueellaan oikeusvaikutteisina yleiskaavoina. Suunnittelualueella ei ole voimassa muita yleis- tai osayleiskaavoja. Suunnittelualue on strategisessa yleiskaavassa 2035 osoitettu kehittämisalueeksi, johon kohdistuu maaseutua koskevat kehittämissuositukset (ksM). Maaseudun kehittämissuositukset koskevat niitä maa-alueita, joille ei ole yleiskaavakartassa osoitettu aluevarausmerkintää tai muita kehittämissuosituksia.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti strategisessa yleiskaavassa 2035:



(ksM)

Kehittämisalue.

Maaseutua koskevat kehittämissuositukset (ksM)

Maaseudun kehittämissuositukset koskevat niitä maa-alueita, joille ei ole yleiskaavakartassa osoitettu aluevarausmerkintää tai muita kehittämissuosituksia.

Keskustaajaman pohjois- ja itäpuolella sijaitsevan laajan maaseutuvyöhykkeen merkitystä Heinolan kuntakokonaisuuden kannalta korostetaan maankäytöllisissä ja toiminnallisissa suunnitteluratkaisuissa ja toteutustoimenpiteissä. Yksityiskohtaisempaa maankäyttöä ohjataan laadittujen ja laadittavien osayleiskaavojen kautta tai muulla tavoin. Osayleiskaavoissa pyritään ohjaamaan loma- ja haja-asutusta siten, että muodostuu ekologinen, taloudellinen, sosiaalisesti hyvinvoiva ja ilmasto- ja energiapolitiikan ohjelman tarkoittama mahdollisimman vähän päästöjä aiheuttava ja kestävä yhdyskuntarakenne. Tästä näkökulmasta edullisesti sijaitsevilla alueilla voidaan sallia loma-asumisen tiivistämistä. Loma-asuntojen muuttamista pysyvään asumiseen voidaan sallia, mikäli rakennuspaikka sijaitsee yleisen tien tuntumassa tai se tukeutuu kylä- tai taajamarakenteeseen ja rakennuskanta on tähän sovelias. Hallitsematon haja-asutusta pyritään välttämään. Osayleiskaavoissa huolehditaan siitä, että maakunnallisille ja seudullisille ulkoilureiteille, ekokäytävälle, suojelukohteille yms. sekä yhdyskuntateknisille verkostoille ja laitteille osoitetaan tarpeelliset varaukset. Maaseudun sekä matkailu- ja virkistysalueiden aktiivista käyttöä edistetään.

Maaseutualueita palvelevaa tiestöä pidetään kunnossa ja perusparannetaan tarpeen mukaan. Liikenneturvallisuuden kannalta parannettavia tiejaksoja ovat mm. Kouvolantie (kt46) ja Marjoniementie (yt 15013). Perusparannustoimet on sovitettava kyläraakenteeseen sekä kulttuuri- ja luontoympäristöön.

Vähimmäispalvelutason varmistamiseksi maaseutu- ja loma-asukkaalle sekä matkailu- ja retkeilypalvelujen käyttäjille kehitetään mobiilipalvelujen reitistö – pilottireititinä esimerkiksi Sulkavankoski–Hirvisalo–Paistjärvi–Kosio–(Imjärvi–)Sulkavankoski ja Marjoniemi–Vaippila–Ravioskorpi–Nuoramoinen (Sysmä)–Lauhjoki–Pääsinniemi–Lusi. Mahdollisia palveluja ovat esim. kirjastoauto, terveysbussi, e-kauppajakeluauto, mahdollisesti yhdistettynä joukkoliikennepalveluun tai kutsutaksiin.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Heinolan kaupungin 16.7.2019 voimaan tullut rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksen mukaan lomarakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen loma-asunnon kerrosalaltaan 150 k-m². Yli 1 ha:n rakennuspaikoilla loma-asunnon kerrosala voi olla enintään 200 m². Loma-asuntoa palvelevia talousrakennuksia saa rakentaa kerrosalaltaan seuraavasti:

- Erillinen saunarakennus 30 k-m²
- Aitta majoitustarkoituksiin 20 k-m²
- Varastotilaa (alle 1 ha:n rakennuspaikka) 30 k-m²
- Varastotilaa (1 ha ja yli 1 ha:n rakennuspaikka) 100 k-m²
- Savusauna 20 k-m²
- Grillikatos tai huvimaja 20 k-m²

Alle 1 ha:n rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on kuitenkin enintään 270 k-m². Yli 1 ha:n rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on kuitenkin enintään 360 k-m².

Vähintään 2 000 m²:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa erillisen enintään 1 ½ -kerroksisen sivuloma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 35 k-m². Sivuloma-asunto tulee sijoittaa pääloma-asunnon pihapiiriin siten, että käytetään hyödyksi olemassa olevaa rakennuspaikan tieliittymää, piha-aluetta ja teitä, laituria sekä saunaa ja muita talousrakennuksia. Sivuloma-asunnon etäisyys pääloma-asunnosta saa olla enintään 20 m. Sivuloma-asuntoa ei saa lohkoa omaksi kiinteistöksen.

Erillisen saunarakennuksen kerrosalasta on saunatiloja (sauna, pesu- ja pukuhuone) oltava vähintään 30 %. Savusaunaa ei saa sijoittaa 15 metriä lähemmäksi toisen omaa tai hallitsemaa maata eikä 20 metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omalla tai hallitsemalla maalla. Oman kiinteistön muista rakennuksista savusauna tulee sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle. Mikäli on tarve rakentaa lähemmäksi muita rakennuksia tai se on rakennuksen osana, niin tulee se erottaa palomuurirakentein muista rakennuksista.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikykyyn. Rakentamisessa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä rakennuspaikan luonnonmukaisuus ja säästettävä arvokkaita kasvillisuuden reunavyöhykkeitä. Rakentamisella ei saa tuhota luonnon merkittäviä kauneusarvoja ja erikoisia luonnonesiintymiä, kuten siirtolohkareita ja kauniita yksittäispuita. Rakennuspaikka tulee tarvittaessa maisemoida puu- ja pensasistutuksin. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus ja puusto pääosin säilyttää, vain vähäinen harventaminen sallitaan.

Rakennuksen etäisyyden rajasta tulee olla yhtä suuri kuin sen rajan puoleinen korkeus, kuitenkin vähintään 5 metriä. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy ja jätevedet voidaan käsitellä ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettujen asetusten sekä Heinolan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.

Mikäli em. määräyksistä ei muuta seuraa, noudatetaan seuraavien rakennusten ja rakennelmien etäisyyksiä rantaviivasta ja vesijätön reunasta:

- asuin- tai lomarakennus, alle 50 k-m²: 20 m
- asuin- tai lomarakennus, 50-150 k-m²: 30 m
- asuin- tai lomarakennus, yli 150 k-m²: 40 m
- saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 20 k-m² ja jossa on enintään 10 m²:n avokuisti: 10 m
- saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 30 k-m² ja jossa on enintään 20 m²:n avokuisti: 15 m
- aitta- ja muut talousrakennukset enint. 30 k-m²: 20 m
- talousrakennukset 30-50 k-m²: 30 m
- talousrakennukset 50-100 k-m²: 50 m
- grillikatokset ja huvimajat, enint. 20 k-m²: 10 m

Rakennuksen alimman lattiatason / perustustaso alimman kosteudesta vaurioituvan rakennusosan tulee olla vähintään 1,5 m ylävesirajaa korkeammalla. Ellei vesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 1,9 m keskivedenkorkeuden yläpuolella. Alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan sitä ylintä korkeutta, jolle vesi voi nousta ilman, että se vahingoittaa rakenteita.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu emätilaselvitys 26.2.2021 (liite 4). Suunnittelualueen kiinteistön 111-413-3-5 Komeanrinne emätila

on 18.12.1931 rekisteröity kiinteistö 89-413-3-8 ILMAJÄRVI (lakannut 4.4.1967), kun selvityksen poikkileikkausajankohta on 1.7.1959.

Emätilan alueella on laskennallista lomarakennusoikeutta yhteensä 5,3 lay/km, josta ennen kaavoitusta on rakentamiseen käytetty 5 lay. Emätilan alueella on näin ollen ennen kaavoitusta laskennallista rakennusoikeutta 0,3 lay/km, jolloin alueelle jää kaavan toteutumiseen jälkeen rakennusoikeutta -0,7 lay.

Laaditun emätilaselvityksen mitoitusperusteet noudattavat Heinolan kaupunginvaltuuston 6.3.2017 § 9 hyväksymiä mitoitusperiaatteita.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2021 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi ottaa erityisesti huomioon suunnittelussa.

Palvelut

Lähimmät palvelut sijaitsevat Heinolan keskustassa noin 25 km suunnittelualueesta lounaaseen.

Liikenne

Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys. Suunnittelualueen läpi kulkee rasiitetie suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseville kiinteistöille.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 5.3.2021.

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnosvaiheessa ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Ranta-asemakaavan vireilletulosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla 15.3.2021 Itä-Häme -nimisessä lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 5.3.2021 päivätty kaavaluonnos ovat nähtävillä 15.3. - 13.4.2021 välisenä aikana Nosto Consulting Oy:n toimitiloissa sekä projektisivuilla www.ranta-asemakaava.fi/projektit/heinola. Osallisille, Hämeen ELY-keskukselle, Päijät-Hämeen liitolle, Päijät-Hämeen alueelliselle vastuumuseolle (Lahden museot) sekä Päijät-Hämeen Hyvinvointiyhtymän ympäristöterveyskeskuksen toimialalle varataan tilaisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläoloaikana.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA)

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,42 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta on noin 1,09 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,33 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1, toimitetaan ehdotusvaiheessa).

Kerrosalat

Kaava-alueelle on osoitettu loma-asuntojen rakennuspaikalle kerrosalaa yhteensä 360 k-m².

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 360 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisesti aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 1 (rakennuspaikka 1)



Loma-asuntojen korttelialue.
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen kaksikerroksisen loma-asunnon, yhden erillisen enintään 1½ -kerroksisen sivuloma-asunnon, saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m², sivuloma-asunnon enintään 35 k-m², saunarakennuksen enintään 30 k-m² ja talousrakennusten enintään 140 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 360 k-m².

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys sekä saunarakennuksen ja talousrakennusten rakennusalat.

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Yleiskaavallinen tarkastelu

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa, kaa-
vatyön yhteydessä on tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on
selvitetty ranta-asemakaavan sisältövaatimusten toteutumisen li-
säksi yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista. Arviointi suori-
tetaan käymällä läpi maankäyttö- ja rakennuslaissa esitetyt yleis-
kaavan sisältövaatimukset ja arvioimalla niiden toteutuminen
suunnittelualueella (MRL 39 §, 2. momentti kohdat 1-9).

*MRL 39.2 § kohta 1: Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudelli-
suus ja ekologinen kestävyys*

Suunniteltu maankäyttö on luonteva osa olemassa olevaa raken-
netta, mikä tukee näin alueen yhdyskuntarakenteen tiivistämistä.
Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-
asumista.

*MRL 39.2 § kohta 2: Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hy-
väksikäyttö*

Suunnitelma edistää olemassa olevien teknisten verkostojen hy-
väksikäyttöä. Uusi lomarakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan
tieverkoston yhteyteen.

MRL 39.2 § kohta 3: Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Suunnitelma toteutuessaan luo mahdollisuuksia loma-asumisen ja
asumiseen liittyvien palveluiden kehittämiseksi. Kaava tukeutuu

olemassa oleviin palveluihin. Heinolan kaupungin palvelut sijaitsevat noin 25 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

MRL 39.2 § kohta 4: Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko-liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla

Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Vesi- ja jätehuolto alueella ovat järjestettävissä tarkoituksenmukaisella tavalla.

MRL 39.2 § kohta 5: Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Alueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

MRL 39.2 § kohta 6: Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia kunnan elinkeinoelämään.

MRL 39.2 § kohta 7: Ympäristöhaittojen vähentäminen

Kaavalla ei ole välittömiä vaikutuksia ympäristöhaittojen vähentämisessä.

MRL 39.2 § kohta 8: Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Uuden rakentamisen soveltuvuutta maisemakuvaan on pyritty huomioimaan kaavamääräyksillä. Kaavaratkaisu ei aiheuta uhkaa maiseman ja luonnonarvojen säilymiselle.

MRL 39.2 § kohta 9: Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Alueella on riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita. Suunnitelma ei vähennä tosiasiallisesti virkistysalueiden määrää eikä estä yhteinäisten virkistysalueiden muodostumista.

Johtopäätökset

Laadittava ranta-asemakaava ei edellytä erillisen yleiskaavan laadintaa. Ranta-asemakaavassa voidaan ottaa huomioon pääosa maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetut sisältövaatimuksista. Suunnittelualueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavassa osoitetaan yksi uusi loma-asuntojen rakennuspaikka. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen alueella.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei katsota olevan vaikutusta yhdyskuntatalouteen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Heinolan keskustassa noin 25 kilometriä suunnittelualueesta lounaaseen.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta alueen maantie- tai vesiliikenteeseen. Kaavassa on huomioitu kaava-alueen kiinteistöllä sijaitseva rasi-tie.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysarvoihin. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee riittävästi virkistykseen soveltuvaa aluetta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavassa osoitettu loma-asuntojen rakennuspaikka on puustoinen ja vastarannalle näköetäisyyttä on lähes 200 metriä. Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on pyritty minimoimaan antamalla kaavassa määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta ympäröivään maisemaan. Rakennusten on kaavamääräysten mukaan sopeuduttava ympäröivään maisemaan

ja rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena. Rakennuspaikalla on säilytettävä myös maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen. Ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueella.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Heinolan kaupunki.

Turussa __.__.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.